



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BAUGRENZE
- II** ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 15°-25°** DACHNEIGUNG
- BEBAUUNGSVORSCHLAG
- GARAGE
- BETRIEBSGEBÄUDE, GENEHMIGT
- REGENRÜCKHALTEBECKEN GEPLANT
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 16/3** FLURNUMMER
- M** GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Sonstige Festsetzungen

Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung in rot zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.
 Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
 Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.
 Zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.
 Zum Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen ist ein Regenrückhaltebecken oberhalb des Bestandsgebäudes vorgesehen. (Details siehe Satzungstext)
 Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 10% der Grundstücksfläche begrenzt.
 Das Regenrückhaltebecken ist vorwiegend als naturnahes Erdbecken zu gestalten.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Weiß-Birke (Betula pendula)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Salweide (Salix caprea)
 Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (Corylus avellana)
 Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
 Purpur-Weide (Salix purpurea)
 Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia)

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsfläche und zur Eingrünung des Vorhabens in Ortsrandlage wird eine Teilfläche von ca. 420 m² der Fl.Nr. 16/5, Gmkg. Vollmannsdorf festgesetzt.
 Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Wiesenfläche. (Details siehe Satzungstext).

Immissionsschutz durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.
 Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften sowie die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" sind bei Grabarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Markt Burgebrach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.02.2022 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.
2. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Burgebrach vom2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus des Marktes Burgebrach - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
3. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burgebrach, den

.....
 1. Bürgermeister

Siegel

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Vollmannsdorf "Vollmannsdorf, Fl. Nr. 16/5"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Vollmannsdorf, Fl. Nr. 16/5" in der Gemarkung Vollmannsdorf, Markt Burgebrach

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind zu beachten.

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude/Wohngebäude anzupassen.

PLANDATUM: 26.10.2021
 SATZUNGSBESCHLUSS: 08.02.2022

BFS+ GmbH
 Büro für Städtebau und Bauleitplanung
 Hainstraße 12, 96047 Bamberg
 Tel. 0951 59393
 Fax 0951 59593
 info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschart + Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65
 www.team4-planung.de
 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 info@team4-planung.de